

## Mein Haus am See. Sonnenweiher Grafenwörth.



**Objektnummer: 4157**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus    |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 3484 Grafenwörth     |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 116,44 m²            |
| Nutzfläche:                   | 116,44 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 2                    |
| Garten:                       | 55,00 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,54             |
| USt.:                         | 11,74 €              |
| Infos zu Preis:               |                      |

Kaufpreis exkl. Aufschließungskosten.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger



Mitglied des  
immobilienring.at













© V. Engländer/Toni Kappele-ger

IMMOBILIEN  
FUNK



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baulöcher ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2025



Sonnenweiher  
Grafenwörth

[mein-haus-am-see.at](http://mein-haus-am-see.at)

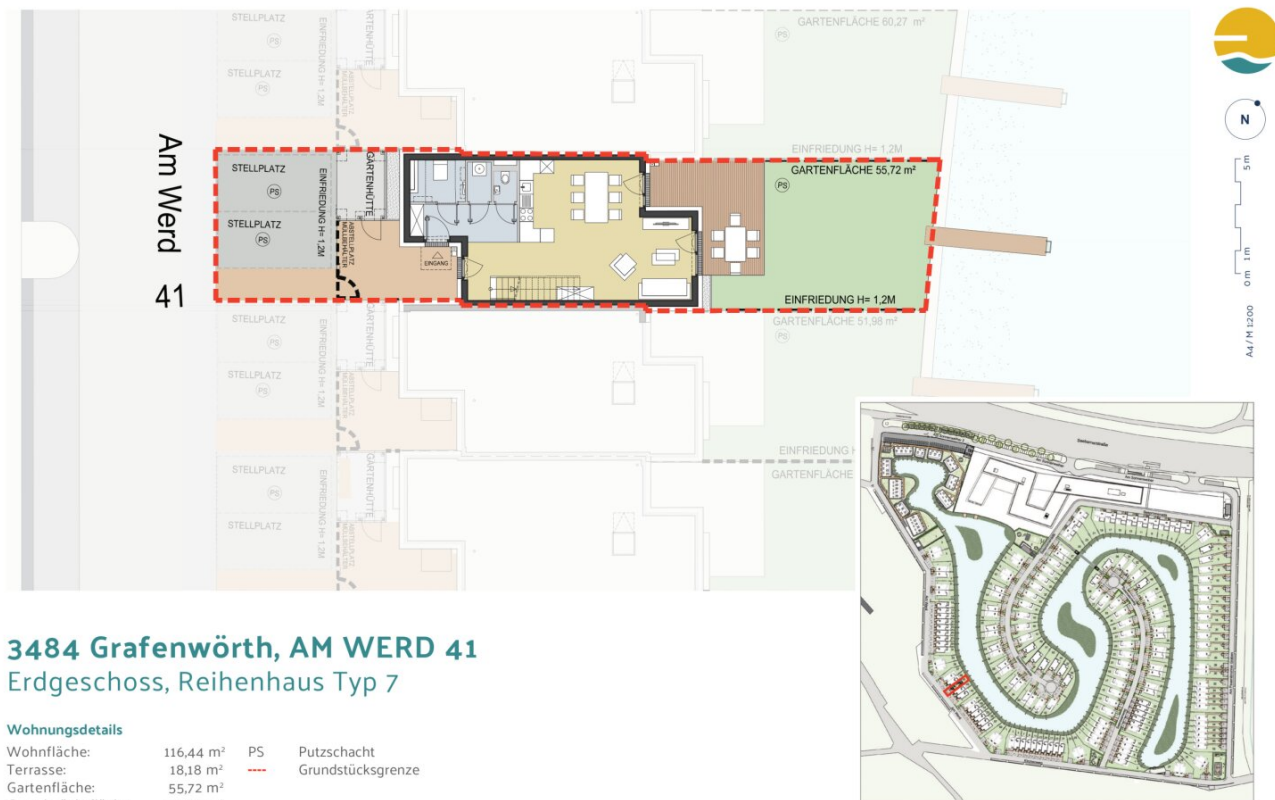


In Kooperation mit der NV.  
Die Niederösterreichische Versicherung



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2025



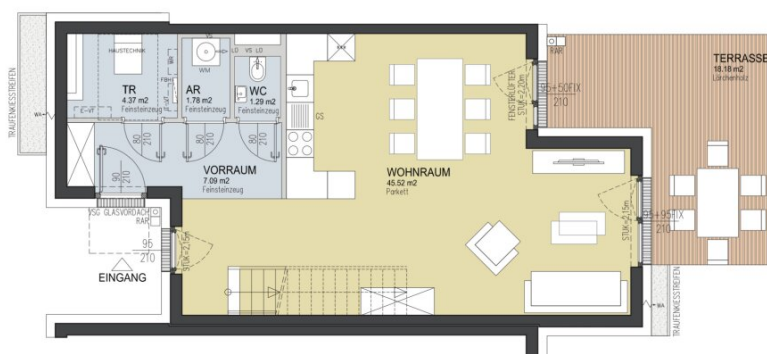
In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichische  
IMMOBILIEN  
FUNK



Mitglied des  
immobilienring.at



mein-haus-am-see.at



## 3484 Grafenwörth, Am Werd 41

### Erdgeschoss, Reihenhaus Typ 7

#### Wohnungsdetails

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnfläche:        | 116,44 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:          | 18,18 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche:      | 55,72 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche: | 205,23 m <sup>2</sup> |
| 2 PKW Stellplätze  |                       |

#### Legende

|      |                    |
|------|--------------------|
| HK   | Handtuchheizkörper |
| LÜ   | Lüfter             |
| FBH  | Fußbodenheizung    |
| FPH  | Fertigparapethöhe  |
| E-VT | Elektroverteiler   |
| GS   | Geschirrspüler     |

|       |                  |
|-------|------------------|
| AS    | Absturzsicherung |
| RAR   | Regenrohr        |
| STUK  | Sturzunterkante  |
| VS    | Vorsatzschale    |
| IT-VT | IT-Verteiler     |
| ***   | Kühlschrank      |

|     |                   |
|-----|-------------------|
| WA  | Wasseranschluss   |
| PV  | Photovoltaik      |
| RIG | Rigol             |
| WR  | Wechselrichter PV |
| WM  | Waschmaschine     |
| TR  | Technikraum       |

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baulöcher ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2025



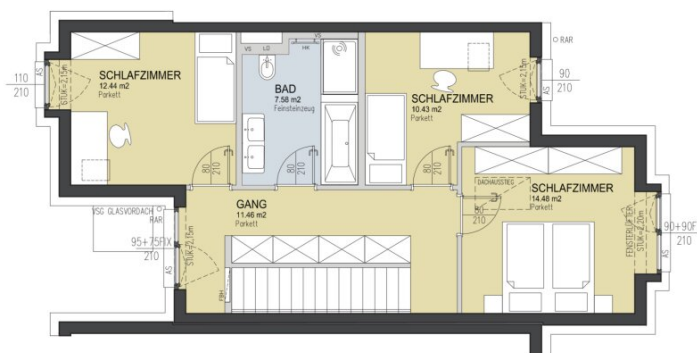
In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichische Volkswirtschaft



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

mein-haus-am-see.at



## 3484 Grafenwörth, Am Werd 41 Obergeschoss, Reihenhaus Typ 7

### Wohnungsdetails

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Wohnfläche:        | 116,44 m² |
| Terrasse:          | 18,18 m²  |
| Gartenfläche:      | 55,72 m²  |
| Grundstücksfläche: | 205,23 m² |
| 2 PKW Stellplätze  |           |

### Legende

|      |                    |
|------|--------------------|
| HK   | Handtuchheizkörper |
| LÜ   | Lüfter             |
| FBH  | Fußbodenheizung    |
| FPH  | Fertigparapethöhe  |
| E-VT | Elektroverteiler   |
| GS   | Geschirrspüler     |

|       |                 |
|-------|-----------------|
| AS    | Absturzicherung |
| RAR   | Regenrohr       |
| STUK  | Sturzunterkante |
| VS    | Vorsatzschale   |
| IT-VT | IT-Verteiler    |
| ***   | Kühlschrank     |

|    |                   |
|----|-------------------|
| WA | Wasseranschluss   |
| PV | Photovoltaik      |
| RI | Rigol             |
| WR | Wechselrichter PV |
| WM | Waschmaschine     |
| TR | Technikraum       |

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2025

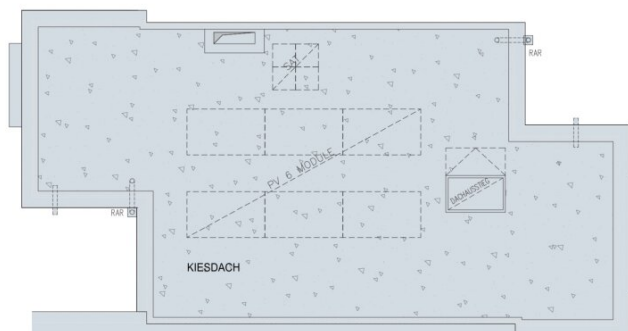


In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichische Volkswirtschaft



Mitglied des  
immobilienring.at

mein-haus-am-see.at



## 3484 Grafenwörth, Am Werd 41 Dachdraufsicht, Reihenhaus Typ 7

### Wohnungsdetails

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnfläche:        | 116,44 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:          | 18,18 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche:      | 55,72 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche: | 205,23 m <sup>2</sup> |
| 2 PKW Stellplätze  |                       |

### Legende

|      |                    |
|------|--------------------|
| HK   | Handtuchheizkörper |
| LÜ   | Lüfter             |
| FBH  | Fußbodenheizung    |
| FPH  | Fertigparapethöhe  |
| E-VT | Elektroverteiler   |
| GS   | Geschirrspüler     |

|       |                  |
|-------|------------------|
| AS    | Absturzsicherung |
| RAR   | Regenrohr        |
| STUK  | Sturzunterkante  |
| VS    | Vorsatzschale    |
| IT-VT | IT-Verteiler     |
| ***   | Kühlschrank      |

|       |                   |
|-------|-------------------|
| WA    | Wasseranschluss   |
| PV    | Photovoltaik      |
| RIGOL | Rigol             |
| WR    | Wechselrichter PV |
| WM    | Waschmaschine     |
| TR    | Technikraum       |

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baulöcher ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2025



In Kooperation mit der NV,  
Die Niederösterreichische Volkswirtschafts- und Finanzagentur



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### Allgemeines

Sich den Traum vom Haus am See erfüllen und 365 Tage Urlaubsfeeling genießen. Das ist möglich im Sonnenweiher Grafenwörth, ca. 30 Fahrminuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt, im Herzen der Region Wagram. Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur, hochwertige Ausstattung und viel Grünraum fördern das besondere Lebensgefühl am Sonnenweiher. Die Verkehrsanbindung Richtung Wien und Krems (S5, Stockerauer Schnellstraße) sowie nach St. Pölten (S33) ist ausgezeichnet. In der Gemeinde Grafenwörth gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. In diesem wunderbaren, regionalen Umfeld eingebettet, entstehen an einem mäanderförmig angelegten, ca. 36.000 m<sup>2</sup> großen See in mehreren Bauabschnitten insges. 170 Wohnimmobilien der Sonderklasse in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum.

### Die Häuser und deren Ausstattung

Jedes Ziegelhaus wird auf Eigengrund errichtet und verfügt über Freiflächen in Form von Terrasse und Garten mit direktem Seezugang und privatem Steg. Zwei KFZ-Stellplätze und eine große Gartenhütte gehören zu jedem Haus. Die Ausstattung ist vom Feinsten und präsentiert sich nachhaltig mit einer eigenen Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefensonde, Photovoltaik-Anlage, Vorbereitung für eine E-Ladestation für PKW. Eichenparkett in allen Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Markenprodukte bei Sanitärausstattung, Fußbodenheizung optional mit Temperierung für den Sommer, dreifach verglaste Holz-Alufenster und außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

**In Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung.** *Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes*

### Raumaufteilung Am Werd 41

Vor dem Eingang zum Haus haben Sie zwei KFZ-Stellplätze, einen kleinen Vorplatz sowie die ca. 4,5 m<sup>2</sup> große Gartenhütte. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 205 m<sup>2</sup>. Sie betreten das Reihnhaus Am Werd 41 über einen ca. 7,0 m<sup>2</sup> großen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand finden Sie den Hautechnikraum, einen Abstellraum und das Gäste-WC. Gerade aus gelangen Sie zum ca. 45,5 m<sup>2</sup> großen Wohnküchenbereich, der sich zur etwa 18,2 m<sup>2</sup> großen Lärchenholztterrasse, dem Garten und zum See hin öffnet. Eine Treppe führt Sie in das Obergeschoss mit drei Schlafzimmern (ca. 10,4 m<sup>2</sup>, 12,4 m<sup>2</sup> und etwa 14,5 m<sup>2</sup>). Das etwa 7,6 m<sup>2</sup> große Badezimmer verwöhnt mit Doppelwaschtisch, WC, Badewanne und Dusche.

### Resümee



Hervorragend ausgestattetes Reihenhhaus. Erste Reihe fußfrei am See mit eigenem Steg. Ganzjähriges Urlaubsflair. Eingebettet in eine prachtvollle Region, unweit von Wien.

Besuchen Sie uns auch auf der **Projekthomepage** <https://mein-haus-am-see.at>.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m  
Apotheke <7.500m  
Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m



Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.